



SENADO FEDERAL  
Gabinete do Senador IZALCI LUCAS

**EMENDA Nº - CCJ**  
(ao PLP 68/2024)

Incluem-se as seguintes Seções IX-A e IX-B ao Capítulo V do Título V do Livro I do Projeto de Lei Complementar nº 68, de 2024:

“Seção IX-A - Do Período de Transição para Operações Iniciadas antes de 1º de janeiro de 2027

**Subseção I - Incorporação**

**Art. 264-A.** O contribuinte que realizar incorporação imobiliária submetida ao patrimônio de afetação, nos termos dos arts. 31-A a 31-E da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e que tenha realizado o pedido de opção pelo regime específico instituído pelo artigo 1º, inciso II, da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, antes de 1º de janeiro de 2027, pode optar pelo recolhimento da CBS, da seguinte forma:

I - a incorporação imobiliária sujeita ao regime especial de tributação prevista no *caput* dos arts. 4º e 8º da Lei nº 10.931, de 2004, ficará sujeita ao pagamento equivalente a 2,08% da receita mensal recebida, sem direito à apropriação de qualquer crédito de IBS ou CBS.

II - a incorporação imobiliária sujeita ao regime especial de tributação prevista no § 6º e § 8º do art. 4º e parágrafo único do art. 8º da Lei nº 10.931, de 2004, ficará sujeita ao pagamento equivalente a 0,53% da receita mensal recebida, sem direito à apropriação de qualquer crédito de IBS ou CBS.

§ 1º A opção pelo recolhimento disposta no *caput* afasta qualquer outra forma de incidência da CBS e do IBS sobre a respectiva incorporação,



ficando sujeita à incidência tributária de CBS exclusivamente na forma disposta no *caput*.

§ 2º A opção pelo recolhimento disposta no *caput* impede a utilização dos redutores de ajuste previstos no art. 253 desta Lei.

§ 3º Para fins do disposto no *caput*, considera-se receita mensal a totalidade das receitas auferidas pela incorporadora na venda das unidades imobiliárias que compõem a incorporação, bem como as receitas financeiras e variações monetárias decorrentes desta operação.

§ 4º O pagamento dos tributos e contribuições na forma do disposto no *caput* deste artigo será considerado definitivo, não gerando, em qualquer hipótese, direito à restituição ou à compensação com o que for apurado pela incorporadora.

§ 5º As receitas, custos e despesas próprios da incorporação sujeita a tributação na forma deste artigo não deverão ser computados na apuração das bases de cálculo dos tributos e contribuições de que trata o *caput* deste artigo devidos pela incorporadora em virtude de suas outras atividades empresariais, inclusive incorporações não afetadas.

§ 6º Para fins do disposto no § 5º deste artigo, os custos e despesas indiretos pagos pela incorporadora no mês serão apropriados a cada incorporação na mesma proporção representada pelos custos diretos próprios da incorporação, em relação ao custo direto total da incorporadora, assim entendido como a soma de todos os custos diretos de todas as incorporações e de outras atividades exercidas pela incorporadora.

§ 7º Os créditos de CBS e IBS decorrentes dos custos e despesas indiretos pagos pela incorporadora e apropriados a cada incorporação na forma prevista no § 6º deverão ser estornados pela incorporadora.

§ 8º O incorporador fica obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação.”

“Subseção II - Venda de Bem Imóvel e Parcelamento do Solo



**Art. 264-B.** O contribuinte que realizar alienação de imóvel, nos termos do art. 249, inciso I, contratada antes de 1º de janeiro de 2027, ou de lote decorrente de parcelamento do solo, que tenha realizado o pedido de registro do parcelamento, nos termos da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, antes de 1º de janeiro de 2027, pode optar pelo recolhimento da CBS com base na receita bruta recebida, sem direito à apropriação de qualquer crédito de IBS e CBS.

§ 1º As alíquotas do IBS e da CBS relativas às operações de que trata o *caput* totalizarão 3,65% da receita bruta recebida.

§ 2º A opção pelo recolhimento disposta no *caput* afasta qualquer outra forma de incidência da CBS e do IBS sobre alienação da unidade imobiliária, ficando sujeita à incidência tributária de CBS exclusivamente na forma disposta no *caput*.

§ 3º A opção pelo recolhimento disposta no *caput* impede a utilização dos redutores de ajuste previstos no art. 253 desta Lei.

§ 4º Considera-se receita bruta a totalidade das receitas auferidas na venda das unidades imobiliárias, bem como as receitas financeiras e variações monetárias decorrentes desta operação.

§ 5º O pagamento dos tributos e contribuições na forma do disposto no *caput* deste artigo será considerado definitivo, não gerando, em qualquer hipótese, direito à restituição ou à compensação, exceto em caso de distrato da operação.

§ 6º As receitas, custos e despesas próprios da alienação do bem imóvel sujeito à tributação na forma deste artigo não deverão ser computados na apuração das bases de cálculo dos tributos e contribuições de que trata o *caput* deste artigo devidos pelo contribuinte em virtude de suas outras atividades empresariais.

§ 7º Para fins do disposto no § 6º deste artigo, os custos e despesas indiretos pagos pelo contribuinte no mês serão apropriados a cada venda de unidade imobiliária, na mesma proporção representada pelos custos diretos próprios dessas operações, em relação ao custo direto total do contribuinte,



assim entendido como a soma de todos os custos diretos de todas as atividades exercidas pelo contribuinte.

§ 8º Os créditos de CBS e IBS decorrentes dos custos e despesas indiretos pagos pelo contribuinte e apropriados a cada venda de unidade imobiliária na forma prevista no § 7º deverão ser estornados pelo contribuinte.

§ 9º O contribuinte fica obrigado a manter escrituração contábil segregada com a identificação das vendas de unidades imobiliárias submetidas ao regime de tributação previsto neste artigo.”

#### “Subseção III - Locação, Cessão Onerosa e Arrendamento do Bem Imóvel

**Art. 264-C.** O contribuinte que realizar locação, cessão onerosa ou arrendamento de imóvel decorrentes de contratos firmados antes de 1º de janeiro de 2027, por prazo determinado e registrados na matrícula, pode optar pelo recolhimento do IBS e da CBS com base na receita bruta recebida, sem direito à apropriação de qualquer crédito de IBS e CBS.

§ 1º As alíquotas do IBS e da CBS relativas às operações de que trata o *caput* totalizarão 3,65% da receita bruta recebida.

§ 2º A opção pelo recolhimento disposta no *caput* afasta qualquer outra forma de incidência da CBS e do IBS sobre a respectiva operação, ficando sujeita à incidência tributária de CBS exclusivamente na forma disposta no *caput*.

§ 3º A opção pelo recolhimento disposta no *caput* impede a utilização dos redutores de ajuste previstos no art. 253 desta Lei.

§ 4º Considera-se receita bruta a totalidade das receitas auferidas nas operações de que trata o *caput*, bem como as receitas financeiras e variações monetárias decorrentes desta operação.

§ 5º O pagamento dos tributos e contribuições na forma do disposto no *caput* deste artigo será considerado definitivo, não gerando, em qualquer hipótese, direito à restituição ou à compensação, exceto em caso de distrato da operação.



§ 6º As receitas, custos e despesas próprios das operações que tratam o *caput* não deverão ser computados na apuração das bases de cálculo da CBS e do IBS devidos pelo contribuinte em virtude de suas outras atividades empresariais.

§ 7º Para fins do disposto no § 6º deste artigo, os custos e despesas indiretos pagos pelo contribuinte no mês serão apropriados a cada operação, na mesma proporção representada pelos custos diretos próprios dessas operações, em relação ao custo direto total do contribuinte, assim entendido como a soma de todos os custos diretos de todas as atividades exercidas pelo contribuinte.

§ 8º Os créditos de CBS e IBS decorrentes dos custos e despesas indiretos pagos pelo contribuinte e apropriados na forma prevista no § 7º deverão ser estornados pelo contribuinte.

§ 9º O contribuinte fica obrigado a manter escrituração contábil segregada com a identificação das operações submetidas ao regime de tributação previsto neste artigo.”

“Seção IX-B - Do Período de Transição para Operações Iniciadas a partir de 1º de janeiro de 2029

**Art. 264-D.** A partir de 1º de janeiro de 2029, o contribuinte que realizar alienação de bens imóveis, ainda que na modalidade de incorporação ou parcelamento do solo, pode deduzir da base de cálculo do IBS o montante efetivamente despendido na aquisição de bens e serviços que possam ser contabilizados como custo de produção do bem imóvel, comprovado com base em documentos fiscais idôneos.

§ 1º O montante a ser deduzido da base de cálculo do IBS é aquele correspondente ao valor total das aquisições dos bens com incidência do imposto previsto no art. 155, II, e dos serviços com incidência do imposto previsto no art. 156, III, ambos da Constituição Federal.

§ 2º Consideram-se aquisições todas as contratações realizadas pelo contribuinte sujeitas a incidência dos impostos previstos nos arts. 155, II, e 156, III, da Constituição Federal, com o objetivo de alienação de unidades imobiliárias, ainda que na modalidade de incorporação imobiliária



ou parcelamento do solo, inclusive os custos e despesas indiretos pagos pelo contribuinte alocados em cada empreendimento ou unidade imobiliária.

§ 3º Os valores deverão ser deduzidos da base de cálculo do IBS de forma proporcional, observando os percentuais de implementação do IBS durante o período de transição da seguinte forma:

I – 100% (cem por cento) do montante efetivamente despendido na aquisição de bens e serviços anteriores ao período de 2029, observada a proporção dos valores recebidos pelo contribuinte, em decorrência das alienações de unidades imobiliárias, a partir de 1º de janeiro de 2029, em relação ao valor total da operação;

II – 90% (noventa por cento) de dedução da base de cálculo no período de 2029, conforme previsto no art. 361;

III – 80% (oitenta por cento) de dedução da base de cálculo no período de 2030, conforme previsto no art. 362;

IV – 70% (setenta por cento) de dedução da base de cálculo no período de 2031, conforme previsto no art. 363.

V – 60% (sessenta por cento) do montante efetivamente despendido na aquisição de bens e serviços no período de 2032, conforme previsto no art. 364.

§ 4º Para fins do disposto no § 2º deste artigo, os custos e despesas indiretos pagos pelo contribuinte no mês serão apropriados a cada venda de unidade imobiliária, ainda que realizada por meio de incorporação ou parcelamento do solo, na mesma proporção representada pelos custos diretos próprios dessas operações, em relação ao custo direto total do contribuinte, assim entendido como a soma de todos os custos diretos de todas as atividades exercidas pelo contribuinte.”

## JUSTIFICAÇÃO

Como se sabe, as operações imobiliárias, em regra, apresentam um longo período de projeção, maturação, execução, conclusão e vendas, de tal



Assinado eletronicamente, por Sen. Izalci Lucas

Para verificar as assinaturas, acesse <https://legis.senado.gov.br/autenticadoc-legis/4171809141>

modo que o seu desenvolvimento extrapola os limites de um único exercício fiscal.

Ocorre que o período de transição do atual sistema para a nova sistemática do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e da Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS), relativo as operações imobiliárias iniciadas antes de 1º de janeiro de 2027, não foi contemplado pela sistemática prevista no Projeto de Lei Complementar (PLP) nº 68, de 2024. E para que não ocorra aumento de carga tributária do setor imobiliário durante esse período, dadas as características específicas desse setor, é imprescindível a inclusão de dispositivos que prevejam regras específicas em relação a cada uma das atividades.

Nesse contexto, vale relembrar que a preservação do equilíbrio econômico-financeiro dos contratos imobiliários foi a causa pela qual, há cerca de 20 anos, quando foi introduzido o regime não cumulativo da Contribuição para o PIS/Pasep e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins), foi preservado o regime cumulativo dessas contribuições para determinadas receitas imobiliárias de contratos vigentes, tais como: (i) as receitas decorrentes de contratos de construção por empreitada ou de fornecimento de bens ou serviços a preço determinado, firmados anteriormente a 31 de outubro de 2003, com prazo superior a um ano se contratados com particular, ou independentemente de seu prazo se contratados com o poder público, as empresas públicas ou as sociedades de economia mista; (ii) as receitas decorrentes da execução por administração, empreitada ou subempreitada, de obras de construção civil; e (iii) as receitas relativas às atividades de revenda de imóveis, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária e construção de prédio destinado à venda, quando decorrentes de contratos de longo prazo firmados antes de 31/10/2003, nos termos dos incisos XI, XX e XXVI do art. 10 e inciso V do art. 15 da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003. É necessário que a mesma lógica seja aplicada pelo PLP nº 68, de 2024, para as atividades imobiliárias.

Para a atividade de incorporação propõe-se que, efetivada a opção pelo Regime Especial de Tributação (RET) mediante afetação do patrimônio, quando realizada antes de 1º de janeiro de 2027, a venda das unidades



Assinado eletronicamente, por Sen. Izalci Lucas

Para verificar as assinaturas, acesse <https://legis.senado.gov.br/autenticadoc-legis/4171809141>

imobiliárias que compõem o patrimônio de afetação poderá permanecer sujeita à sistemática de tributação de consumo prevista na Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, inclusive a partir de 1º de janeiro de 2027.

A manutenção da sistemática cumulativa prevista no RET pelos arts. 4º e 8º da Lei nº 10.931, de 2004, está sendo proposta por meio do espelhamento das regras contidas na referida lei federal no presente PLP, com a finalidade de replicar nos mesmos termos a sistemática de recolhimento na lei complementar.

A proposta se dá pelo fato de não ser possível manter a Contribuição para o PIS/Pasep e a Cofins vigentes após 1º de janeiro de 2027 e para evitar a pulverização das regras de IBS e de CBS em leis esparsas, tal como a Lei nº 10.931, de 2004, concentrando-as na lei complementar que instituirá a CBS e o IBS.

Da perspectiva dos contribuintes, a opção de manter a sistemática de tributação até então vigente garante segurança jurídica e econômica para as empresas e, consequentemente, para o empreendimento e os acquirentes de suas unidades, uma vez que permite a manutenção da forma de tributação considerada para elaboração do orçamento e precificação dos empreendimentos em questão.

Nas operações envolvendo parcelamento do solo (nos termos da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979) e venda do bem imóvel antes de 1º de janeiro de 2027, propõe-se que o contribuinte poderá optar pelo recolhimento do IBS e da CBS com base na receita bruta recebida (no percentual de 3,65%), sem direito à apropriação de qualquer crédito de IBS e CBS. A atual tributação da atividade de loteamento e venda de imóvel no regime do lucro presumido é realizada pelo regime de caixa, ou seja, os tributos apenas incidem no momento do efetivo recebimento dos valores. Nesse contexto, tal como ocorre com a incorporação, há vendas de lotes e imóveis já realizadas cujo recebimento poderá acontecer nos próximos anos.

De tal forma, sem uma regra de transição, sobre um preço de venda já negociado e definido, haveria a incidência de um novo tributo com alíquota totalmente diferente do quanto considerado para realização da operação de venda realizada. Em outras palavras, o cliente que eventualmente tenha comprado um lote ou imóvel pelo valor de R\$ 200 mil, considerando a atual

sistemática de tributação, teria que ter seu contrato revisto para realizar o pagamento dos novos tributos sobre consumo, incidentes sobre o recebimento das parcelas ainda não pagas. Essa situação desestruturaria todas as vendas e contratos já realizados e precificados sob a atual sistemática gerando extrema insegurança jurídica para o setor imobiliário.

Nas operações de locação, cessão onerosa ou arrendamento de imóvel, envolvendo contratos firmados antes de 1º de janeiro de 2027, propõe-se a opção pelo recolhimento do IBS e da CBS com base na receita bruta recebida (no percentual de 3,65%), sem direito à apropriação de qualquer crédito de IBS e CBS. É importante que os contratos de locação vigentes em 31 de dezembro de 2026 também possam ser tributados pela sistemática que busca manter a carga tributária existente à época da celebração dos contratos.

Por fim, o contribuinte que realizar alienação de bens imóveis decorrentes de incorporação ou parcelamento do solo, a partir de 1º de janeiro de 2029, poderá deduzir da base de cálculo do IBS os valores dos bens e serviços adquiridos com incidência, respectivamente, do ICMS e do ISS, de modo a mitigar a incidência de resíduos desses impostos na apuração do IBS, garantindo sua não cumulatividade plena.

Para dedução desses valores, é necessário que o contribuinte demonstre essas aquisições por meio de documento fiscal idôneo. Nesse caso, se torna necessário prever dispositivo que trata da regulamentação dessa redução de base de cálculo do IBS, bem como vincular o montante a ser deduzido ao percentual de incidência do ICMS e do ISS durante seu período de transição, correspondente a 100% em períodos anteriores a 2029, 90% em 2029, 80% em 2030, 70% em 2031 e 60% em 2032.



Assinado eletronicamente, por Sen. Izalci Lucas

Para verificar as assinaturas, acesse <https://legis.senado.gov.br/autenticadoc-legis/4171809141>

Convicto da relevância desta Emenda, esperamos contar com o apoio de nossos ilustres Pares.

## **Senador Izalci Lucas (PL - DF)**

